

## 4 Zimmer Familientraum mit tollem Freibereich



Visualisierung Faerb

**Objektnummer: 141/79331**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2540 Bad Vöslau
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	528.000,00 €
<b>USt.:</b>	0,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	158,10 €

## Ihr Ansprechpartner



### Stephanie Dukes

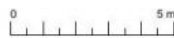
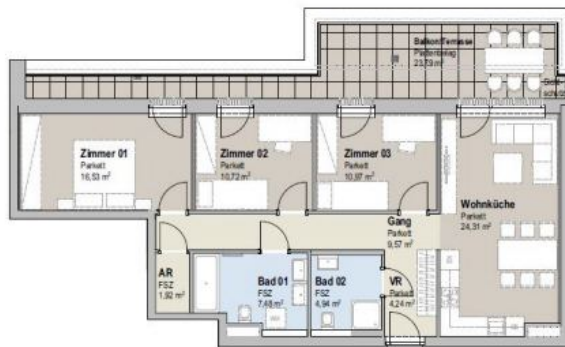
Rustler Immobilientreuhand

T +43 2236 908100 653

H 0676 834 34-653

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





- VR Vorraum
- AR Abstellraum
- SR Schreinkraum
- KN Kochnische
- Außenhelleraum
- Nebenraum
- Sanitärraum
- Garten
- Terrasse/Balkon
- FSZ Feinwerkzeug
- Waschbecken auf Sonderwunsch
- WC auf Sonderwunsch

# Færber<sup>2</sup>

Färberstraße 13-15, 2540 Bad Vöslau

## Bauteil B, Top 26

2. OBERGESCHOSS

4-Zimmer-Wohnung

AR	1,92 m <sup>2</sup>
Bad 01	7,48 m <sup>2</sup>
Bad 02	4,94 m <sup>2</sup>
Gang	9,57 m <sup>2</sup>
VR	4,24 m <sup>2</sup>
Wohnküche	24,31 m <sup>2</sup>
Zimmer 01	16,53 m <sup>2</sup>
Zimmer 02	10,72 m <sup>2</sup>
Zimmer 03	10,97 m <sup>2</sup>
<b>Wohnnutzfläche Gesamt</b>	<b>98,66 m<sup>2</sup></b>
Kellerabteil	5,91 m <sup>2</sup>
Balkon/Terrasse	23,79 m <sup>2</sup>
Raumhöhe	ca. 2,55 m

Unverändliche Plankopie, Änderungen während der Bauausführung inbegriffen Behördenaufgaben, neuarchitektonischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten!

Alle Flächen sind ca.-Angaben, Höhenangaben beziehen sich auf Fußbodenoberkante, Längen-, Höhen- und Flächenangaben entsprechen den Richtmaßen, Übergrenzen der Flächen bei Rundungen im hundertstel Bereich sind möglich.



Bauübliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich!

Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie der Elektro-, Sanitär- und sonstigen Ausstattungen gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung; dargestellte Einrichtungsgegenstände dienen nur der Veranschaulichung und werden nicht geliefert; strichliert dargestellte Sanitärgegenstände (WC oder Waschbecken) sind auf Sonderwunsch möglich.

Sanitärgegenstände sind symbolisch dargestellt. Änderungen diesbezüglich behalten wir uns vor.

Obersichtspl. 2. OG



EIN PROJEKT DER

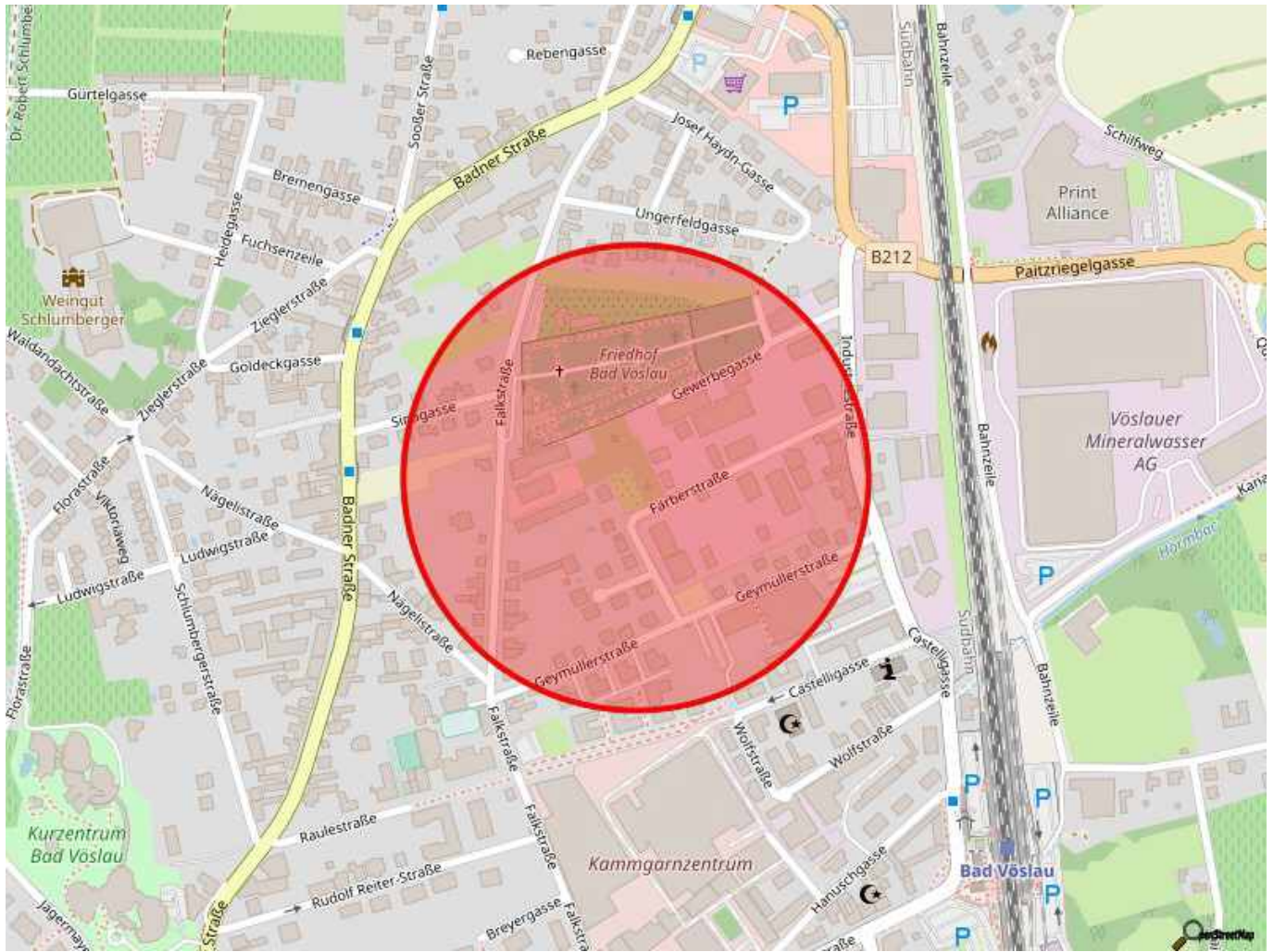
**nid** NOE IMMOBILIEN  
DEVELOPMENT GMBH

Färberstraße 15  
Projektentwicklung GmbH  
Rennstraßengasse 2  
A-3500 St. Pölten

DATUM: 22.11.2023



Mitglied des  
immobilienring.at



## **Objektbeschreibung**

### **IHR NEUES ZUHAUSE IN BAD VÖSLAU**

#### **4 Zimmer Familientraum mit tollem Freibereich**

**In der Färberstraße 13-15 entstehen 40 freifinanzierte Neubauwohnungen in 2 Gebäudetrakten. Faerber<sup>2</sup> vereint zeitgemäßen Wohnraum und optimale Infrastruktur. Die repräsentativen Eigentumswohnungen mit 2 bis 4 Zimmern und Flächen von rund 50 bis 96 m<sup>2</sup> gestalten sich durchdacht und freundlich hell - passend für Singles, Paare oder Familien sowie für alle Generationen. Jedes Top verfügt dabei über private Freiflächen wie Eigengarten, Terrasse oder Balkon. Ansprechend gestaltete Allgemeinflächen, ein Kinderspielplatz im Freien, zahlreiche Fahrradabstellplätze sowie ein Fahrradabstellraum sind nur einige der Vorzüge, die das Projekt zu bieten hat.**

**Diese Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:**

- **ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **4-Zimmer**
- **ca. 24 m<sup>2</sup> Terrasse**
- **N/W-Ausrichtung**
- **Lift**
- **Barrierefrei**

**Weitere Wohnungen sind in diesem Neubauprojekt verfügbar. Gerne senden wir Ihnen bei Interesse die Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie Grundrissmappe der noch verfügbaren Wohnungen zu.**

**Käufer - Provisionsfrei**

**Die Ausstattung im Überblick**

- **offene Wohn-Ess-Bereiche mit Zugang zu Balkon, Terrasse oder Eigengarten**
- **2,55 m hohe, lichtdurchflutete Räume**
- **weiße Innentüren mit Holzzargen**
- **tlw. bodentiefe Alu-Kunststoff-Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung**
- **funkbetriebener Außensonnenschutz**
- **Echtholz-Parkettböden in den Wohnräumen**
- **Fußbodenheizung**
- **einbruchsichere Wohnungseingangstüren**
- **in den Nassräumen hochwertiges Feinsteinzeug am Boden, Fliesen an den Wänden**

- moderne und elegante Marken-Sanitärausstattung
- Acryl-Badewannen bzw. bodennahe Duschen
- umgeben von großzügigen, begrünten Freiflächen
- spezifischer Heizwärmebedarf (Änderungen zufolge technischer Notwendigkeiten vorbehalten):

Bauteil A: HWB Ref.SK 34,3 kWh/m<sup>2</sup>a | HWB SK 34,3 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE, SK = 0,71

Bauteil B: HWB Ref.SK 27,3 kWh/m<sup>2</sup>a | HWB SK 27,3 kWh/m<sup>2</sup>a | fGEE, SK = 0,68

**Baubeginn voraussichtlich Mai 2024**

**Lage:**

**Öffentlich Verkehrsanbindung:**

- Bushaltestelle Bad Vöslau Bahnhof (Vorplatz): 8 min (zu Fuß)
- Bahnhof Bad Vöslau: 9 min (zu Fuß)

**Nahversorger & Shopping:**

- Supermarkt, Trafik: je 2 min (Auto)
- Bäckerei, Wochenmarkt: je 4 min (Auto)
- Einkaufszentrum "Die Passage", Leobersdorf: 9 min (Auto)

**Ärztliche Versorgung & Apotheken:**

- Allgemeinmediziner: 2 min (Auto)
- Apotheke: 8 min (zu Fuß)
- Landesklinikum Baden: 10 min (Auto)

**Bildungseinrichtungen:**

- NÖ Landeskindergarten - Schlosskindergarten: 2 min (Auto)
- Volksschule: 7 min (zu Fuß)
- Sportmittelschule Bad Vöslau: 6 min (zu Fuß)
- Gymnasium Gainfarn: 6 min (Auto)
- BG & BRG Baden Frauengasse: 9 min (Auto)
- Internat. College of Tourism and Mgmt.: 4 min (Auto)



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.